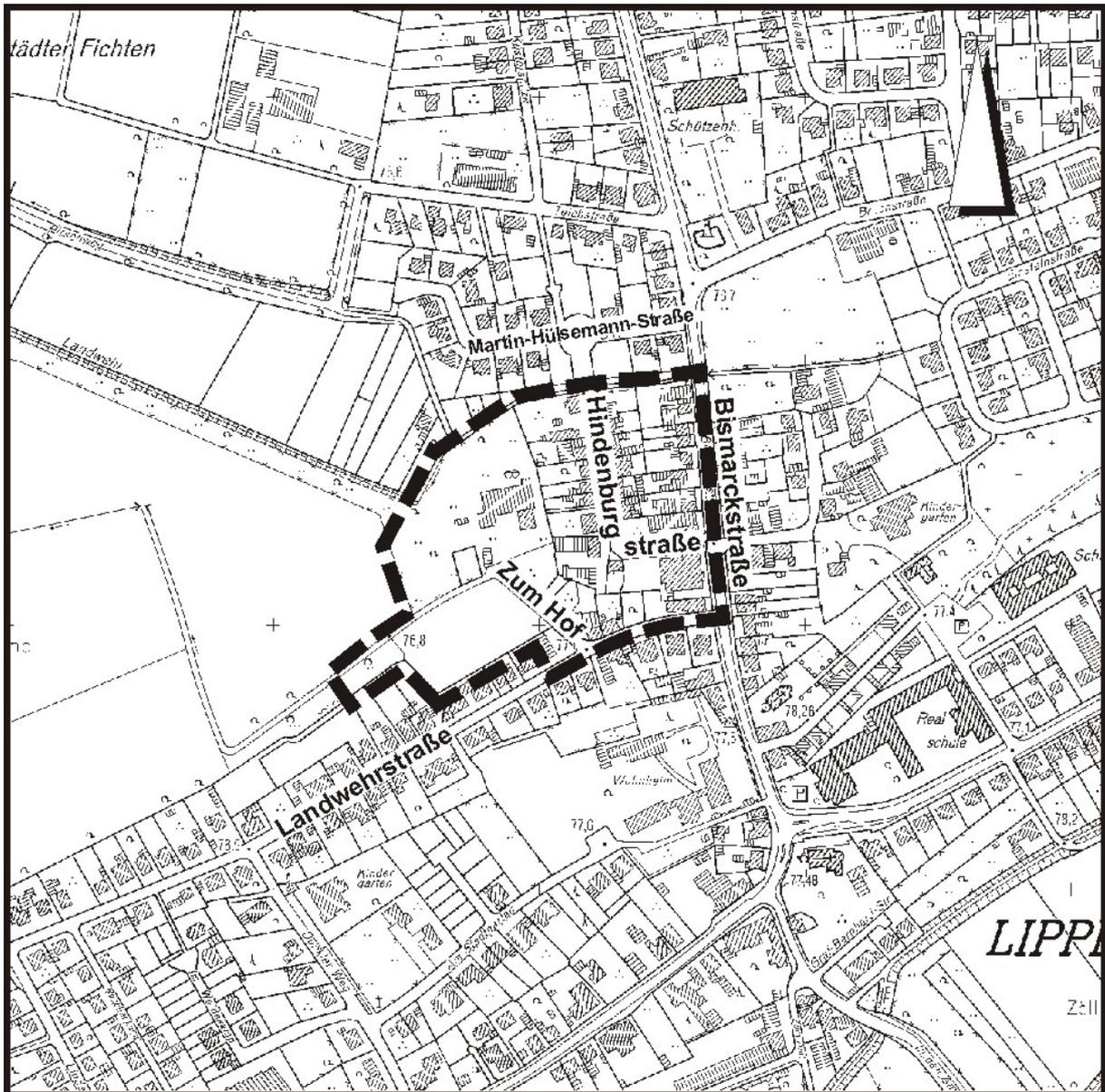


STADT LIPPSTADT

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 242 Lipperode, Zum Hof

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Ausgangssituation und Planungsziele.....	3
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bebauungsplan	4
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	4
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4. Grünflächen	6
5. Wald	6
6. Erschließung.....	7
6.1 Äußere Erschließung	7
6.2 Innere Erschließung.....	7
6.3 Öffentlicher Nahverkehr	8
7. Ver- und Entsorgung.....	8
8. Wasserschutzgebiet	9
9. Umweltbericht.....	10
9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	10
9.2 Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung.....	10
9.2.1 Bestand	10
9.2.2 Eingriffsabschätzung	10
9.2.3 Eingriffsbilanzierung	11
9.2.4 Kompensationsmaßnahme.....	11
9.3 Immissionsschutz.....	12
9.4 Altlasten	13
10. Denkmalschutz	13
11. Flächenbilanz	13
12. Kostenbilanz	13
13. Gestaltungsvorschriften	14

Anlage: Pläne zur Lage der Ausgleichsflächen

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 Lipperode, Zum Hof ist aus dem Titelblatt ersichtlich.

Zwei Ausgleichsflächen, die als Kompensationsflächen dienen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Baugebiet "Im Hofe" ausgeglichen werden können, wurden nicht formell in den Geltungsbereich des Planes aufgenommen, da ihre Umsetzung und langfristige Erhaltung rechtlich gesichert ist.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Der Stadtteil Lipperode gehört neben dem Stadtteil Bad Waldliesborn zu den am besten mit öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen ausgestatteten Stadtteilen. Durch die benachbarte Lage zur Kernstadt von Lippstadt wurde in den letzten Jahren der Wunsch nach Ausweisung weiterer Siedlungsflächen vorgetragen.

Neben den nunmehr angestrebten kleinräumigen Ergänzungen - Baugebiet Zum Hof -, Umwidmung der Bauflächen im Bereich der Kath. Kirchengemeinde zugunsten von Wohnbauflächen, soll im Nordosten zwischen dem Delbrücker Weg und der Wilhelm-Busch-Straße ein größeres Baugebiet ausgewiesen werden.

Die Eigentümer der Hofstelle an der Straße Zum Hof haben sich schon seit geraumer Zeit um die Ausweisung einer kleinen Wohnbaufläche südwestlich der Hofstelle bemüht.

Auf diesem Hof wurde früher eine intensive Schweinemast betrieben die Anlass war, im Zuge der Planung des Baugebietes Martin-Hülsemann-Straße ein Immissionsgutachten zur Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebes zu erstellen. Im Hinblick darauf, dass der Hof möglicherweise in der Zukunft reaktiviert werden würde, ist damals der Bereich der Hofstelle und der Flächen beidseitig der Hindenburgstraße als Dorfgebiet festgesetzt worden.

Der Schweinemastbetrieb an der Teichstraße, der im Rahmen des Gutachtens ebenfalls berücksichtigt wurde, ist heute noch vorhanden und schließt eine Wohnbebauung in seinem südlichen Umfeld aus.

Zwischenzeitlich ist jedoch die Hofstelle "Zum Hof" stillgelegt worden. Die angesprochene Fläche ist aus landwirtschaftlicher Sicht wegen der Nähe der Wohnbebauung und der nördlich abgrenzenden Baumreihe nur unwirtschaftlich zu bearbeiten. Eine Bebauung würde den Ortskern ergänzen und die landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereiches nicht beeinträchtigen.

Die Entwicklungsplanung für Lipperode sieht eine Erweiterung der Siedlungsflächen westlich des Lindenweges und östlich der B 55 vor, darüber hinaus im Bereich westlich des Dorfkernes. Angesichts der Flächen, die die Stadt Lippstadt auch in den nächsten Jahren benötigt, um die Nachfrage nach Baugebieten zu decken, ist das Kriterium der Verfügbarkeit wichtig für die Auswahl unter annähernd gleichwertigen Alternativen der Entwicklung.

Die Flächen zwischen der B 55 und dem Lindenweg sind kurzfristig nicht verfügbar, da sie die Grundlage eines landwirtschaftlichen Betriebes in Lipperode darstellen und weiterhin die Emissionen des Verkehrs auf der B 55 zunächst die Errichtung von Lärmschutzanlagen erfordern.

Die aktuelle Bauleitplanung nimmt deshalb Planungsziele der bereits vor Jahren erarbeiteten Rahmenplanung auf, lenkt sie in Richtung der verfügbaren Potenziale und sichert zugleich die Trassen für die Erschließungsanlagen aus westlicher Richtung, die für eine Erweiterung des Gebietes notwendig sind.

Die begrenzte Anzahl von Wohneinheiten soll über die Straße Zum Hof ausgehend von der Landwehrstraße erschlossen werden. Die Erschließung soll jedoch in ihrer Dimensionierung so leistungsfähig gestaltet werden, dass eine weitere Bebauung westlich und nördlich gelegener Flächen u. a. auch über diese Zuwegung möglich ist. Die Erschließung dieser Flächen soll dann aus verschiedenen Richtungen erfolgen,

um die Belastung durch den Erschließungsverkehr zu verteilen: Sowohl von der Straße Zum Hof, der Teichstraße, wie auch von der Landwehrstraße aus.

In Anlehnung an die Bebauung an der Landwehrstraße, hier befinden sich auf der Nordseite überwiegend zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, ist beabsichtigt, auf dem nördlich dieser Bebauung gelegenen freien Baufeld eine Wohnbebauung ebenfalls in zweigeschossiger offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser vorzusehen.

Mit der Aufgabe der Hofstelle und der Wohnbauflächenplanung wird es notwendig, einerseits durch die Änderung des Flächennutzungsplanes das Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und andererseits durch einen neuen Bebauungsplan den südlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 Lipperode, Bruchgärten zu überplanen und zugleich die Neubauf Flächen einschließlich der Erschließungsstraße einzubeziehen.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen des alten Ortskerns von Lipperode westlich und östlich der Bismarckstraße sowie die Hofstelle Butterweck als Dorfgebiet dar, die Flächen westlich der Straße Zum Hof und nördlich der Landwehrstraße als öffentliche Grünfläche mit der Nutzungszuweisung Spielplatz, die Bereiche der Hofstelle Butterweck bis zur B 55 als Fläche für die Landwirtschaft.

Im Rahmen der im Parallelverfahren betriebenen 114. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Dorfgebiets- und öffentlichen Grünflächen mit der Spielplatznutzung tlw. in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Die früher vorhandene dorftypische Nutzungsvielfalt im Bereich der Bismarckstraße - Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, Handel etc. - wurde weitgehend zugunsten einer reinen Wohnnutzung aufgegeben. Um dieser Entwicklung auch im Hinblick verminderter Immissionsbelastungen gerecht zu werden, sollen alle Dorfgebietsflächen westlich der Bismarckstraße als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Mit dem vorhandenen Spielplatz an der Ecke Hindenburgstraße/Martin-Hülsemann-Straße wird der Bedarf solcher Einrichtungen für den Bereich westlich der Bismarckstraße nördlich der Landwehrstraße abgedeckt. Mit der Festsetzung neuer Wohnbaugebiete nördlich der Landwehrstraße soll die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

2.2 Bebauungsplan

Für das überwiegende Plangebiet - Bereich Bismarckstraße und Hindenburgstraße - gilt der Bebauungsplan Nr. 123 Lipperode, Bruchgärten aus dem Jahre 1991, der hier ein Dorfgebiet MD festsetzt.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 123 und der 1. Änderung dieses Planes. Infolge der Aufgabe dorftypischer Nutzungen zugunsten der reinen Wohnnut-

zung soll der Bereich westlich der Bismarckstraße - die gesamte auch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebietsfläche - als Wohnbaufläche festgesetzt bzw. ausgewiesen werden.

Mit der schrittweisen Erschließung der westlich der Hofstelle Butterweck angrenzenden Flächen wird ein höheres, jedoch wohngebietsverträgliches Verkehrsaufkommen in der Straße Zum Hof erwartet. Aus Sicht des Immissionsschutzes wurde für die neu geplante Baufläche eine Stufung in der Art der Nutzung zwischen "Allgemeinem" und "Reinem Wohngebiet" zur Straße Zum Hof vorgesehen.

Aufgrund der schmaler dimensionierten Erschließungsstraße für die neuen Bauflächen soll hier im "Reinen Wohngebiet" (WR) ausschließlich nur die Wohnnutzung zugelassen werden.

Im restlichen Plangebiet sollen im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Für Anlagen der Verwaltung stehen geeignetere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung. Tankstellen finden in der Regel eher einen Standort an Hauptverkehrsstraßen mit großzügigem Platzangebot und hohem Verkehrsaufkommen. Dies ist bei einer Belastung von 3.600 Kfz/Tag (DTV) auf der klassifizierten Bismarckstraße L 782 nicht gewährleistet. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben wurde ebenfalls ausgeschlossen, da diese Nutzung, die in Regel sehr flächen- und teils verkehrsintensiv ist, innerhalb des Plangebietes nicht die nötigen Standortvoraussetzungen findet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Hindenburgstraße/Bismarckstraße sind zwei- und eingeschossige Gebäude vorhanden. Entsprechend wurde - dies entspricht dem heutigen Baurecht - eine zweigeschossige Bebauung als Randbebauung festgesetzt, im anschließenden rückwärtigen Bereich eine eingeschossige Bebauung für Nebengebäude und Gebäudeerweiterungen.

An der Landwehrstraße befinden sich auf der Nordseite überwiegend zweigeschossige Gebäude, zum Teil als Mehrfamilienwohngebäude. Orientiert an der vorgegebenen Höhenentwicklung wurde für die nördlich gelegenen neuen Baufläche an der Straße Zum Hof eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um in Ableitung der Dichtewerte aus dem vorhandenen Bestand eine ähnliche dichte Bebauung zu gewährleisten, wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl gewählt.

Da keine direkte Anbindung des Siedlungsbereiches zwischen Landwehrstraße und Teichstraße an das klassifizierte Straßennetz besteht, die Erschließung über vorhandene Wohnstraßen erfolgen muss, soll wegen des damit einhergehenden höheren Verkehrsaufkommens verdichteter Geschosswohnungsbau auf der nördlichen Freifläche der Landwehrstraße ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Darüber hinaus wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.

Im Bereich der heutigen Hofstelle wurden die vorhandenen Gebäude mit neuen überbaubaren Grundstücksflächen überplant. Dies geschieht mit dem Ziel, für die mittelfristig angestrebte Verwertung der Gebäude und Freiflächen eine Entwicklungsperspektive zu eröffnen und einen rechtlichen Rahmen zu setzen. Die hier geplante Bebauung soll sich durch die Festsetzungen in den vorgegebenen baulichen Rahmen einfügen.

4. Grünflächen

Die Festsetzung zur Sicherung des Kopfweidenbestandes entlang des Landwehrgrabens, wie auch schon im Bebauungsplan Nr. 123 vorgesehen, wurde in den neuen Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren wurde die Eichenreihe südlich des Gebäudes Zum Hof 3 ebenfalls durch Festsetzung als private Grünfläche mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen gesichert.

Der im Zuge des Baugebietes Bruchgärten errichtete Spielplatz an der Ecke Hindenburgstraße/Martin-Hülsemann-Straße von ca. 500 m² ist dem Siedlungsbereich westlich der Bismarckstraße und nördlich der Landwehrstraße zugeordnet und soll die Funktion des Spielbereiches für Kleinkinder und junge Schulkinder übernehmen.

5. Wald

Das Plangebiet erfasst einen Teilabschnitt eines Waldes, der durch die Planung eines Regenrückhaltebeckens beansprucht wird.

Der vorhandene Wald besteht z.T. aus Eichenreihen, Buchen und aus Pappeln, die in absehbarer Zeit schlagreif sind.

Der Wunsch aus forstbehördlicher Sicht, diesen Wald zu erhalten und zwischen den Bauflächen und dem Wald einen Abstand von mindestens 35m vorzusehen, geht davon aus, dass dieser Wald auch langfristig in dieser Form erhalten und ordnungsgemäß im Sinne des Landesforstgesetzes genutzt werden kann. Dies ist jedoch angesichts der Planungsziele für die Siedlungsentwicklung von Lipperode und unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten voraussichtlich nicht möglich.

Die Entwicklungsplanung für Lipperode sieht eine Erweiterung der Siedlungsflächen westlich des Lindenweges und östlich der B 55 vor, darüber hinaus im Bereich westlich des Dorfkernes.

Vorausgesetzt, dieser Wald bliebe mit dem gewünschten Abstand zur Bebauung erhalten, würde die Planung langfristig dazu führen, dass er

- entweder zwischen den Siedlungsflächen 'Landwehrstraße' und den Neubaugebieten in isolierter Lage liegen bliebe, abgeschnitten vom übrigen Freiraum,
- oder durch das Freihalten eines Umfeldes, einschließlich ausreichend breiter Grünzüge für den Anschluss an den nördlich gelegenen Wald, erhalten werden könnte.

Die Durchsetzung der letztgenannten Planungsziele ist jedoch angesichts der großen Entfernung zum vorhandenen Wald am Pirschweg unrealistisch. Dies würde den Planungsspielraum, das Erschließungskonzept für diesen weiträumigen Bereich und den Zuschnitt der Siedlungsflächen negativ beeinflussen. Den aus kommunaler Sicht gesetzten Vorgaben für eine sinnvolle und funktionsgerechte Arrondierung von Ausgleichsmaßnahmen, Frei- und Naturräumen würde weder durch einen isolierten Erhalt, noch durch eine Anbindung nach Norden gerecht, die in der Praxis nur in begrenzter Breite vorstellbar ist.

Dieser relativ kleine Wald würde also, auch wenn man ihn mit einem Schutzabstand von 35m umgäbe, letztlich zukünftig von der Wohnbebauung eingeholt und von der freien Landschaft abgeschnitten. Er würde den üblichen Einwirkungen aus der Siedlungstätigkeit und der Freiraumnutzung durch die Bevölkerung unterliegen und damit faktisch in eine öffentliche Grünanlage umgewandelt.

Die Planung trägt dieser Entwicklung bereits frühzeitig Rechnung, in dem sie dieser 'schleichenden' Umwandlung und Entwertung das Planungsziel einer Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Ort gegenüberstellt.

Die Ausgleichsfläche "B" einschließlich der festgesetzten Maßnahmen (Ersatz für die Inanspruchnahme der Waldfläche) ist dem im Eigentum der Stadt Lippstadt befindlichen Grundstück - Gemarkung Lipperode, Flur 5, Flurstück 2 in einer Größe von 1556 m² zugeordnet.

Eine zusätzliche Festsetzung dieser Fläche als Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB ist aus der Sicht der Stadt Lippstadt und nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Arnsberg nicht erforderlich, da die Maßnahme durch den Besitz der Fläche rechtlich und faktisch gesichert ist.

6. Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Die Entwicklungsplanung für Lipperode sieht eine Erweiterung der Siedlungsflächen westlich des Lindenweges und östlich der B 55 vor, darüber hinaus im Bereich westlich des Dorfkernes. Die aktuelle Bauleitplanung nimmt dieses Planungsziel auf und sichert zugleich die Trassen für die Erschließungsanlagen aus westlicher Richtung, die für eine Erweiterung des Gebietes notwendig sind.

Mit dieser Planung und der weiteren Entwicklung der Wohngebiete werden zukünftige Anschlüsse nach Norden oder im Westen, die bereits in der Rahmenplanung vorgeschlagen worden sind, angestrebt.

Vorschläge, eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes über Fremdgrundstücke oder die Verrohrung eines Grabens zu erreichen, wurden nicht weiter verfolgt. Sie verschieben einerseits das Problem der Belastungen in einen Bereich, der nicht bereits durch eine Verkehrsstrasse geprägt ist - hier müssten Gebäude abgerissen, Grundstücke gekauft werden - oder sprechen Lösungen an, die mit anderen Belangen kollidieren (Wasserwirtschaft / Naturhaushalt).

Das Plangebiet wird im Osten durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende innerörtliche Hauptverkehrsstraße - Bismarckstraße L 782 - tangiert. Über diese Landstraße ist das Baugebiet an das überregionale Straßennetz Berliner Straße (B 55) angebunden.

6.2 Innere Erschließung

Die bestehenden Gebäude werden durch die Bismarckstraße, Hindenburgstraße und Landwehrstraße ausreichend erschlossen. Aufgrund der dichten Abfolge von einmündenden Straßen in die Bismarckstraße soll bei dem anstehenden Umbau der Bismarckstraße durch geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen auf die Situation hingewiesen werden. Da durch die neuen Siedlungsflächen ein größeres Verkehrsaufkommen erwartet wird, kann so die Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger (Schüler), die Infrastruktureinrichtungen im Umfeld der Bismarckstraße nutzen, gewährleistet werden.

Im Abstand von 100 m westlich der Bismarckstraße mündet die heutige Hofzufahrt zur Hofstelle Butterweck in die Landwehrstraße ein.

Die Planung greift hier auf der Westseite der Straße 'Zum Hof' in ein Grundstück mit Garagen und Stellplätzen ein mit dem Ziel, die zukünftig öffentliche Straße den Anforderungen des Straßenverkehrs aus den neuen Wohngebieten anzupassen.

Die Überplanung des Grundstückes im Bereich der Garagen und Stellplätze beeinträchtigt die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes nicht erheblich, da die Hauptfunktion, das Wohnen, durch diese Planung nicht tangiert wird.

Der Eingriff beschneidet einerseits Vorflächen, die nicht zwingend für die genehmigte Nutzung vorausgesetzt werden müssen, andererseits unbebaute Freiflächen am Straßenrand zur Landwehrstraße / Zum Hof.

Der Eingriff führt zwar zu einer Verringerung der Vorflächen von zwei Garagen, jedoch nicht zur Funktionslosigkeit der bauordnungsrechtlich genehmigten Stellplätze und Garagen. Deren Nutzung wird durch die Überplanung nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Der Einmündungsbereich Landwehrstraße / Zum Hof ist in dem derzeitigen Zustand problemlos zu befahren. Ein Indiz hierfür ist, dass hier lange Jahre große landwirtschaftliche Fahrzeuge verkehrten und trotz der Verkehrsdichte auch heute Fahrzeuge am Seitenrand abgestellt werden. Ein Unfallhäufungspunkt ist hier nicht zu verzeichnen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Bebauungsplan vorgesehen, die Straße Zum Hof nach Westen so aufzuweiten und auszubauen, dass im Einmündungsbereich ein konfliktfreier Begegnungsverkehr möglich ist und zugleich die Fußgänger über sichere Rückzugsräume - Gehwege - verfügen.

Die Frequenz auf diesen geplanten Straßen wird aufgrund der relativ geringen Anzahl von angeschlossenen Wohngrundstücken keine unzumutbare Belastung darstellen.

Der Ausbau soll vorerst bis zur heutigen Hofstelle erfolgen. Das geplante Baufeld westlich der Straße Zum Hof wird über eine 6 m breite Stichstraße erschlossen. Durch die Festsetzung der Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser - und die Beschränkung der Wohneinheiten pro Gebäude ist damit eine ausreichende Dimensionierung für das zu erwartende Verkehrsaufkommen erreicht.

6.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die in der Bismarckstraße verlaufende Stadtbuslinie C 5 in einem 30-Minuten-Takt zum Busbahnhof der Kernstadt hervorragend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen finden sich an den Einmündungen der Martin-Hülsemann-Straße "Haltestelle Kriegerdenkmal" und südlich der Einmündung der Landwehrstraße in die Bismarckstraße "Haltestelle Landwehrstraße".

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt. Die Entwässerung der Flächen im Bebauungsplan Nr. 242 Zum Hof erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Landwehrstraße und Hindenburgstraße vorhanden. Der Regenwasserkanal Hindenburgstraße entwässert in den Landwehrgraben - Einleitungs Nr. 84.

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet sowie des Gebäudes Pirschweg 1 sollen über die Planstraße "Zum Hof" dem Schmutzwasserkanal in der Landwehrstraße zugeführt werden.

Durch den hohen Grundwasserstand ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Die vorhandenen und geplanten Regenwassereinleitungsmengen in die Vorfluter - Landwehrgraben 8.4.2.16 und den Graben 8.4.2.15.4 nördlich der Bebauung an der Landwehrstraße - sind nicht gewässerverträglich. Deshalb soll das anfallende Regenwasser über Regenrückhaltebecken gedrosselt den zuvor genannten Vorflutern zugeführt werden.

Das Regenwasser aus dem südlichen Bereich des geplanten Baugebietes soll zusammen mit dem Regenwasser aus der Einleitungsstelle 83 Landwehrstraße über ein Regenrückhaltebecken mit einem Flächenbedarf von 650 m² in den Wasserlauf 8.4.2.15.4 eingeleitet werden. Der Bereich des offenen Gewässers mit der vorgenannten Einleitung an der Westgrenze des Grundstückes Flurstück 242 soll bis zum Regenrückhaltebecken verrohrt werden.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken für die Einleitung des Regenwassers in den Landwehrgraben soll parallel zum Graben verlaufend ausgeführt werden. Es hat einen Flächenbedarf von ca. 250 m².

Die konkrete Planung der Regenrückhaltebecken, der Betrieb dieser Anlagen sowie die für Einleitungen erforderlichen Erlaubnisse werden im Einvernehmen mit den Wasserbehörden abgestimmt.

Das südliche Regenrückhaltebecken wurde an dieser Stelle in der Waldfläche angeordnet, da durch die Verschiebung a) in das Baugebiet hinein Bauplätze entfielen und b) nach Norden in eine große landwirtschaftliche Fläche eingegriffen würde. Andere Standorte, abgesehen von einer weiteren Verschiebung in der Waldfläche nach Westen, verfügen nicht über einen direkten Anschluss an den vorhandenen Graben, sind deshalb aufgrund der entfernten Lage zum Baugebiet und der unwirtschaftlichen Baukosten nicht geeignet.

8. Wasserschutzgebiet

Nach dem Abgrenzungsplan zur Feststellung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lippstadt-Lipperbruch liegen Teilflächen des Bebauungsplanes, der Siedlungsbereich an der Hindenburgstraße/ Bismarckstraße und die Hofstelle an der Straße Zum Hof, in der Schutzzone III.

Die neuen Baugebietsflächen nördlich der Bebauung der Landwehrstraße liegen außerhalb der geplanten Schutzzonen.

Das Verfahren wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2004 abschlossen sein. Eine Kennzeichnung dieser gesetzlichen Vorschrift im Bebauungsplan ist wegen fehlender Rechtskraft nicht möglich.

Die geplanten und heute schon durch den Bebauungsplan Nr. 123 festgesetzten Nutzungen stehen jedoch nicht im Widerspruch zu den Schutzziele des vorgesehenen Wasserschutzgebietes.

9. Umweltbericht

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Planbereich erfasst weitgehend einen baulichen Bestand und verhältnismäßig geringe Neubauflächen. Die Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nicht erheblich tangiert. Die Eingriffsschwere und Folgewirkungen sind abschätzbar, Flächen mit einem Grundwert A von 8 oder höher (Wald hat den Wert 9) sind nur in geringem Umfang betroffen.

Deshalb wird nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Soest ein landesweit anerkanntes vereinfachtes Bewertungsverfahren angewandt, im Rahmen dessen eine detaillierte Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenarten, der Auswirkungen auf andere Schutzgüter wie z.B. 'Mensch, Boden, Wasser, Luft' nicht erforderlich ist. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinien kann in diesem Fall verzichtet werden.

9.2 Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung

Durch die geplante Maßnahme finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gem. § 8 a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewerten und zu kompensieren sind.

Der für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich relevante Bereich ist kleiner als der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes, da bisherige Baurechte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 123 "Bruchgärten" im nordöstlichen Bereich übernommen und fortgeschrieben werden.

9.2.1 Bestand

Als Biotoptyp vom Eingriff betroffen ist ein intensiv genutztes Grünland, das nach Norden zur landwirtschaftlichen Hofstelle durch eine Baumreihe, vorwiegend Eichen und Pappeln, begrenzt wird. Südlich und westlich schließt sich an die Untersuchungsfläche eine Wohnbebauung an.

Das Plangebiet erfasst weiterhin einen Teilabschnitt eines Waldes, der durch die Planung eines Regenrückhaltebeckens beansprucht wird.

Der vorhandene Wald besteht z.T. aus Eichenreihen, Buchen und aus Pappeln, die in absehbarer Zeit schlagreif sind.

9.2.2 Eingriffsabschätzung

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen.

Folgende Planungsvorgaben werden der Eingriffsregelung zugrunde gelegt:

Der Eingriffsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 5693 m². Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt. Hieraus ergibt sich eine max. versiegelte bzw. überbaubare Fläche von ca. 1777 m², bezogen auf die Bauflächen-größe von 4443 m². Einschl. der versiegelten Erschließungsfläche ergibt sich eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 2377 m².

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gebiet um die Landwehrstrasse wird ein Regenrückhaltebecken mit einer Größe von 650 m² festgesetzt. Infolge dieser Planung ist die Umwandlung einer Waldfläche erforderlich.

9.2.3 Eingriffsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Bestand und Planung erfolgte nach der Arbeitshilfe "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Die Bilanzierung ergab, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Planbereich nicht ausgeglichen werden kann, es wurde ein rechnerischer Bedarf von 6086 m² Ausgleichsfläche ermittelt.

Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Intensivgrünland		
5043 m ² x 4 Wertepunkte	=	20172 Wertepunkte
Wald		
650 m ² x 9 Wertepunkte	=	<u>5850 Wertepunkte</u>
Summe		26022 Wertepunkte

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes

Verkehrsfläche		
600 m ² x 0 Wertepunkte	=	0 Wertepunkte
Wohnbebauung GRZ 0,4		
1777 m ² x 0 Wertepunkte	=	0 Wertepunkte
Gartenfläche, strukturarm		
2666 m ² x 2 Wertepunkte	=	5332 Wertepunkte
Naturnahes Regenrückhaltebecken		
650 m ² x 4 Wertepunkte	=	<u>2600 Wertepunkte</u>
Summe		7932 Wertepunkte

Gesamtbilanz 7932 Wertepunkte - 26022 Wertepunkte = - **18090 Wertepunkte**

9.2.4 Kompensationsmaßnahme

Da die zu erwartenden Eingriffe im Planbereich nicht ausgeglichen sind, wird auf einer externen Fläche eine Umwandlung einer Baumschulfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche vorgenommen.

Es handelt sich um eine Fläche im Südosten von Lipperode (Gemarkung Lipperode), südlich der Niederdedinghauser Strasse, zwischen dem Merschgraben und der Lippe gelegen, Flur 4, Flurstück 1101,1102,1127, 1097 tlw. und 1099 tlw.

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt diese Fläche zu kaufen.

Nach Rücksprache mit dem Staatl. Umweltamt Lippstadt sind auf der Fläche folgende Maßnahmen geplant:

Fläche A

Umwandlung der Baumschulfläche in Extensivgrünland

Pflanzung von 5 Eichenhochstämmen entlang des südlich verlaufenden Fuß- und Radweges.

Entlang des Grabens wird ein 15 m breiter Streifen für die naturnahe Gewässerentwicklung aus der Nutzung genommen.

Eingriffsbilanzierung:

Bestand			
4530 m ² Baumschulfläche	x 2 Wertepunkte	=	9060 Wertepunkte
Planung			
3250 m ² Extensivgrünland	x 5 Wertepunkte	=	16250 Wertepunkte
280 m ² Baumpflanzung	x 6 Wertepunkte	=	1680 Wertepunkte
1000 m ² Brache	x 6 Wertepunkte	=	<u>6000 Wertepunkte</u>
Planung gesamt			23930 Wertepunkte

Für die Ausgleichsfläche ergibt sich ein ökologischer Wertzuwachs von 23930 - 9060 = **14870 Wertepunkte**.

Fläche B

Der Eingriff in die Waldfläche wird auf der städtischen Fläche Gemarkung Lipperode, Flur 5, Flurstück 2 ausgeglichen. In Abstimmung mit dem Forstamt Rüthen wird die vorhandene Ackerfläche von 1556 m² in eine Waldfläche mit standortheimischen Strauch- und Baumarten umgewandelt.

Bestand			
1556 m ² Acker	x 2 Wertepunkte	=	3112 Wertepunkte
Planung			
1556 m ² Wald	x 6 Wertepunkte	=	9336 Wertepunkte

Für die Ausgleichsfläche ergibt sich ein Wertzuwachs von 9336 - 3112 = **6224 Wertepunkte**.

Mit den beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche können die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angemessen kompensiert werden.

9.3 Immissionsschutz

Die westlichen Bauflächen der Bismarckstraßen sind durch den Verkehrslärm auf dieser vorbelastet. Deshalb wurden für das im Bebauungsplanverfahren Nr. 123 festgesetzte Dorfgebiet (MD) an der Bismarckstraße passive Schallschutzmaßnahmen unter Zugrundelegung einer Verkehrsstärke von 2.000 Kfz. pro Tag festgesetzt.

Trotz erhöhter Verkehrsbelastungen mit derzeit von rd. 3.600 Kfz. pro Tag und vorgesehener Gebietsausweisung (Allgemeines Wohngebiet) sind lt. Lärmschutzberechnung keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen, wie im bisherigen Planungsrecht festgesetzt, erforderlich. Auch weiterhin sind bei Um-, An- und Neubauten alle Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von denen Sichtverbindung zur Bismarckstraße besteht, mit Fenstern der

Schallschutzklasse II mit einem Dämmmaß von $RW = 30 \text{ dB(A)}$ zu versehen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen schallgedämmte Dauerlüftungen und Fenster der Schallschutzklasse II mit einem Dämmmaß $RW = 30 \text{ dB(A)}$ einzubauen.

9.4 Altlasten

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlasten bekannt.

10. Denkmalschutz

Nach heutigem Erkenntnisstand werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

11. Flächenbilanz

1. Allgemeines Wohngebiet (früher Dorfgebiet) (MD)

Planung:	ca. - 626 m ²
<u>Bestand:</u>	<u>ca. 26694 m²</u>
Gesamt:	ca. 26068 m ²

2. Reines Wohngebiet

Planung:	ca. 6770 m ²
----------	-------------------------

3. Öffentliche Verkehrsflächen

Bestand:	ca. 2210 m ²
<u>Planung:</u>	<u>ca. 2487 m²</u>
Gesamt:	ca. 4697 m ²

4. Private Grünflächen

Bestand:	ca. 593 m ²
<u>Planung:</u>	<u>ca. 564 m²</u>
Gesamt:	ca. 1157 m ²

5. Fläche für die Abwasserbeseitigung

Planung:	ca. 900 m ²
----------	------------------------

12. Kostenbilanz

1. Für den Ausbau der Straße Zum Hof und den Neubau des geplanten Stichweges zur Erschließung der einzelnen Wohngebäude einschließlich der Kanalisationsarbeiten fallen Kosten von ca. 376.800,00 € an.

2. Für die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Umwandlung einer Baumschulfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche einschließlich der Pflanzung von 5 Eichenhochstämmen - von 4530 m² - werden Kosten von ca. 11.400,00 € entstehen.
Für die Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Landwehrgrabens - Umwandlung einer Ackerfläche in eine Waldfläche - von 1.556 m² werden Kosten von ca. 1.556,00 € entstehen.
3. Für die Herrichtung von 2 Regenrückhaltebecken in einer Gesamtgröße von 900 m² fallen Kosten von ca. 45.900,00 € an.

13. Gestaltungsvorschriften

Für den Planbereich wurden Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW festgesetzt.

Diese Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Dachformen, -neigungen, -aufbauten und -einschnitte. Mit diesen gestalterischen Vorgaben soll die Homogenität dieses Bereiches gewahrt bleiben. Dabei bleiben jedoch zukünftigen Bauherren - unter Wahrung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen - vielfältige Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude.

Die vorgeschriebenen Einfriedigungen der Grundstücke mit Hecken bzw. eingegrünter Zaunanlagen sollen den ländlichen Charakter dieses Siedlungsbereiches unterstützen.

Entlang des Stichweges sollen aus gestalterischen Gründen die Vorgärten ausschließlich gärtnerisch angelegt werden, um bei einer dichteren Bebauung weiteren Versiegelungen der Freiflächen entgegenzuwirken.

Lippstadt, den 08.07.2004

(Wollesen)